

# **Urbanização Imobiliária Residencial: dinâmicas territoriais na Região Metropolitana de Natal / RN / Brasil**

## **Urbanização Imobiliária Residencial: territorial dynamics in the Metropolitan Region of Natal / RN / Brazil**

Tamms Maria da Conceição Moraes Campos<sup>1</sup>

<sup>1</sup>(Departamento de Ciências Sociais Aplicadas e Humanas, Universidade Federal rural do Semi-Árido) e tamms.morais@ufersa.edu.br

**Palavras-chaves:** Urbanização Imobiliária Residencial, Dinâmica urbana, Región Metropolitana, política de vivienda, desigualdades socioespaciales.

### **Resumo**

O Brasil, nas últimas décadas a Região Metropolitana de Natal (RMN), viveu um aumento do contingente populacional nas cidades e um crescente processo de urbanização com padrão descontínuo de expansão da mancha urbana. A tendência ao maior crescimento demográfico nas áreas periurbanas em expansão ocasionou novas formas da produção do espaço. A ávida procura por solo apto a implantação de moradias pelo capital imobiliário, nos faz questionar: de que maneira a produção habitacional produzido pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV I e II, durante 2009-2014) se insere na dinâmica territorial da RMN? Buscar entender a lógica ocupacional e o processo de espraiamento da expansão urbana por meio da produção recente de moradias no espaço urbano é o objetivo geral deste artigo. A RMN foi analisada buscando os momentos e condições gerais que se deu com a implantação do PMCMV e sua relação com as formas e os processos territoriais da RMN constituídas por intervenções por parte do Estado e do capital imobiliário, que delinearam a fragmentação dos tecidos urbanos e as desigualdades socioespaciais por meio do processo que aqui está sendo denominado por "Urbanização Imobiliária Residencial".

**Keywords:** Urbanização Imobiliária Residencial, territorial dynamics, Metropolitan Region, housing policy, socio-spatial inequalities.

### **Abstract**

In the last decades, Brazil, the Metropolitan Region of Natal (NMR), has experienced an increase in the population contingent in cities and a growing process of urbanization with a discontinuous pattern of expansion of the urban area. The trend towards greater demographic growth in expanding peri-urban areas has led to new forms of space production. The eager search for land suitable for housing construction by real estate capital makes us question: how does the housing production produced by the Minha Casa Minha Vida Program (PMCMV I and II, during 2009-2014) fit into the territorial dynamics of the NMR? Seeking to understand the occupational logic and the spreading process of urban expansion through The NMR was analyzed looking for the general moments and conditions that occurred with the implantation of the PMCMV and its relationship with the forms and territorial processes of the NMR constituted by interventions by the State and the real estate capital, which outlined the fragmentation of the urban tissues and socio-spatial inequalities through the process that is being called here "Urbanização Imobiliária Residencial".

## **1. Dinâmicas territoriais a partir da produção imobiliária residencial na RMN**

Inicialmente será discorrido sobre os processos e formas de transformação territorial (1964-2014) que considera a cidade de Natal (ver figura 01) como polo centralizador de comércios, serviços e empregos para a Região (Gomes, 2009; Observatório das Metrôpoles, 2012) na qual sobressai a questão imobiliária residencial como motor potencial que desencadeou a sua formação e a sua expansão da mancha metropolitana para outros municípios do seu entono. O panorama que se tem como resultado desse processo é o que Morais Campos (2015: 235) denominou como “Urbanização Imobiliária Residencial” definida como “um processo que consiste no uso e na apropriação do território a partir da produção capitalista de atividades imobiliárias residenciais, sobretudo quando esta se manifesta em grande escala e se configura por meio de formas específicas de tecido urbano” as quais apresentam velocidades e dinâmicas diferentes no decorrer da atuação do Programa Minha Casa Minha Vida I e II (período entre 2009-2014). Para tanto é importante que se entenda a formação e a expansão das manchas do tecido urbano da Região Metropolitana de Natal, universo de estudo desta pesquisa.

### **1.1. Processos e Formas de Transformação Territorial (1964-2014)**

Os anos que vão do golpe militar de 1964 a 1986, ano posterior à redemocratização, foram marcados pela industrialização moderna, boom imobiliário e a descentralização residencial. Traz o período de autarquia econômica posterior à industrialização do país, o que contribuiu para a expansão de grandes e médias cidades brasileiras, assim como para a formação no que vai ser reconhecida posteriormente como RMN, comportando importantes demandas urbanas decorrentes das correntes migratórias iniciadas na década de 1940. As necessidades residenciais provocaram um grande boom imobiliário, responsável pela formação de “periferias urbanas invertebradas”<sup>1</sup> (Font 2012), por meio dos processos de densificação das áreas suburbanas, dos bairros de urbanização periférica e dos conjuntos habitacionais populares, dotados de espaços livres precários, equipamentos, infraestrutura, transporte, dentre outros.

Um marco importante em todo o Brasil dentro desse contexto foi a Política Nacional de Habitação implantada pelo regime militar, a partir de 1964. Essa política dirigida pelo BNH (Banco Nacional de Habitação) era realizada por meio de seus agentes promotores como as COHAB's (Companhias Habitacionais) e pelo INOCOOP (Instituto Nacional de Orientação às Cooperativas). A presença das fábricas e indústrias concentrava-se prioritariamente no sentido Norte da cidade de Natal entre o limite com São Gonçalo do Amarante, e ao Sul com Parnamirim, ambas promovidas pelo crescimento da indústria tradicional, nos anos 1970. A intervenção do Estado no mercado imobiliário proporcionou a segregação socioespacial pela política do BNH, Figura 1, e a urbanização dispersa e fragmentada do território, promovendo a transformação do solo rural em urbano e a expansão de um modelo de ocupação extensiva.

Com a localização dos distritos industriais nos anos de 1970 e de áreas para moradia de trabalhadores em suas adjacências, o eixo de expansão da cidade de Natal foi redirecionando para seu norte e oeste, Figura 1, formada pela construção massiva de conjuntos habitacionais populares e sem infraestrutura adequada, como será visto mais adiante, setores de baixa qualidade de habitabilidade, além de terem se transformado, na ausência dos empregos esperados na região, em cidade dormitório dependente de todas as atividades e serviços urbanos do centro de Natal (FADE, 2007). Essa produção de moradias unifamiliares na direção das áreas periféricas e da “reprodução do solo” a partir da verticalização nas áreas consolidadas, demandaram solo urbano e foram financiadas por fundos diferentes pelo Sistema Financeiro de Habitação – SFH.

Produziu-se também a transformação progressiva da estrutura econômica da região voltada ao turismo, sendo um dos principais projetos desse período o Parque das Dunas Via Costeira, nos anos 1980. Consequentemente, provocou gradativamente a desconcentração das atividades comerciais das áreas

centrais (GOMES, 2009). As áreas relativas ao início da urbanização de segundas residências correspondem às zonas turísticas e de espraiamento territorial da RMN: municípios de Nísia Floresta, Parnamirim, Natal, Extremoz e Ceará-Mirim, com especial destaque para suas zonas litorâneas – onde foram produzidos domicílios para temporadas turísticas. Prosseguiu-se o crescimento das urbanizações existentes por meio da implantação de infraestrutura dos novos parcelamentos e a singularidade de sua progressiva transformação em habitação permanente, consequência, entre outras, da proximidade crescente das atividades produtivas descentralizadas. O Plano de Desenvolvimento Sustentável da Região Metropolitana de Natal (FADE, 2007) analisa as transformações do espaço físico da RMN e afirma que na década de 1970, não existia mancha metropolitana, apenas “fragmentos de ocupações” ao longo da linha férrea de Ceará Mirim e Extremoz (antiga E. F. Central do RN) e ao sul de Parnamirim (antiga E. F. Natal a Nova Cruz). Essas manchas se reportam aos “fragmentos de ocupações” geradas a partir da política habitacional anterior promovida pelo BNH (a partir de 1964) e das atividades industriais e turísticas dos municípios litorâneos.

O período entre 1987 e 2008 (Figura 1) é marcado pela grande transformação no território litorâneo da RMN, que se pode chamar urbanização para o turismo. Esse fato é decorrente principalmente da atividade turística que foi incentivada a partir de 1995 com o lançamento do Programa de Desenvolvimento Turístico no Nordeste – PRODETUR-NE, que implementou diversos incentivos ao desenvolvimento institucional (reorganização de secretarias, elaboração de base cartográfica e planos diretores), instalação de infraestrutura e ampliação e modernização do aeroporto. Com essa “alavancada” na infraestrutura, e a propaganda de “turismo de sol e mar”, o aumento do número de turistas nacionais e internacionais, a construção e extensão da malha urbana chegando principalmente aos municípios litorâneos metropolitanos, favoreceram assim, o espraiamento do tecido urbano metropolitano juntamente com a atuação da urbanização promovida pelo capital imobiliário voltado ao uso residencial.

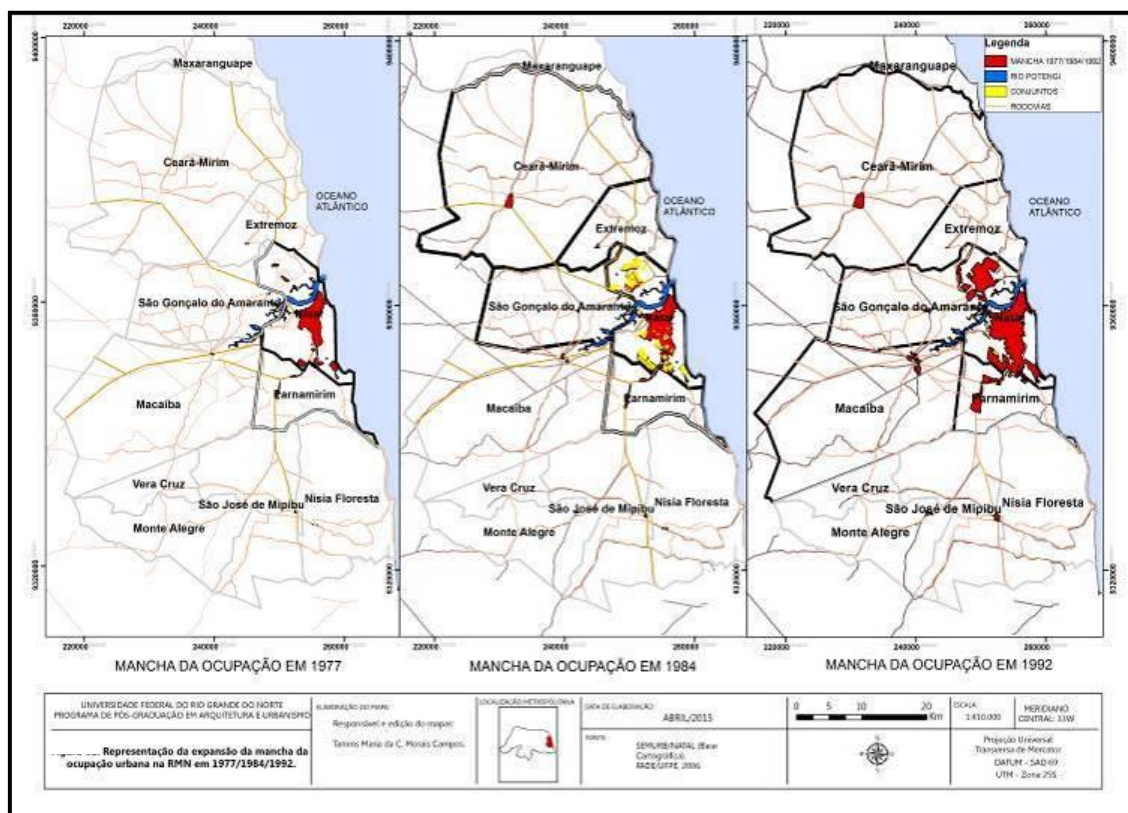


Fig. 01 Representação da expansão da mancha da ocupação urbana na RMN iniciando pela cidade-polo Natal, em 1977/1984/1992. Fonte: (Morais Campos, 2015).

O cruzamento dos investimentos públicos com os privados nas capitais nordestinas implicou na inserção de Natal no cenário das principais destinações turísticas do País, sendo indicada, em pesquisa realizada pela EMBRATUR, entre as quinze cidades mais visitadas nos anos de 2004 e 2005. A dinâmica imobiliária “entre 2001 e 2006, foi sistematizada e especializada para os municípios da RMN, especificamente os litorâneos” (Ferreira, Silva, 2012, p. 144).

Esse processo imobiliário turístico (Silva, 2010) estava “longe de ser ‘natural’, de oferta e demanda e sim uma articulação entre interesses fundiários, investidores de capital e planejamento público”, o que resultou na transformação do território, principalmente na orla costeira da RMN, pressionando o valor do solo também na mancha de expansão.

O processo de espraiamento dessa mancha pelo território costeiro foi atingido em 2008 pela crise financeira – com participação de bancos e de empresas de capital. O combate à crise pelo Governo Federal privilegiou o setor da construção civil, dando impulso suficiente para a constituição do Programa “Minha Casa, Minha Vida”. Esse cenário (2008 a 2014) resultou em 2009 nos financiamentos do PMCMV. A produção imobiliária foi estendida a outros setores e demandas da RMN, em virtude da transformação na dinâmica do mercado imobiliário proveniente da retração do capital estrangeiro, motor dos processos anteriores. A incidência do PMCMV estimulou o crédito imobiliário e proporcionou ao mercado maior capacidade de liquidez (Observatório das Metrópoles, 2012). A partir desse momento, o setor imobiliário, se beneficiou não somente dos novos recursos advindos do financiamento público do Programa, mas também da criação de novas áreas urbanizadas minimamente qualificadas pelas construtoras participantes e/ou má distribuídas no território pelos processos de redefinições de usos e ocupações do espaço a partir de sua instrumentalização, voltada para assegurar rentabilidades capitalistas cada vez maiores, configurando assim a “urbanização promovida pelo PMCMV”.

O fenômeno de esgarçamento do tecido urbano foi determinante para aproximar Natal do restante dos outros municípios da RMN e conseqüentemente para este processo de metropolização desta Região, marcado pela dinâmica de ocupação promovida pelo capital imobiliário residencial, onde o direcionamento da instalação de infraestrutura, concentração de empregos e serviços, além da urbanização se deram diferenciados no espaço, conformando a fragmentação espacial e desigualdade social, deixando um padrão de rupturas no território, marcado por tecidos urbanos homogêneos conformados pela escala de grande produção de habitações repetidas e pela morfologia fragmentada, a este processo, nesta pesquisa, dar-se o nome de “Urbanização Imobiliária Residencial”. A lógica desse processo, tem como consequência a hipervalorização dos espaços de moradia localizados nas áreas urbanizadas, como acontece no município de Natal e Parnamirim, enquanto nas áreas urbanas, a criação de novas áreas residências com o mínimo de infraestrutura, como é o caso dos municípios de Extremoz, Ceará-Mirim e Macaíba, Figura 02.

As manchas que se formaram a partir desse processo da Urbanização Imobiliária Residencial, deram origem a formação de três coroas urbanas, ou seja, áreas resultantes do processo de ocupação, no caso da RMN se deram principalmente em função dos momentos de expansão da produção imobiliária residencial tendo como eixos delimitadores três momentos marcantes: a ocupação do território pela política habitacional do BNH, em um segundo momento com o imobiliário turístico e atualmente com o PMCMV, Figura 2 (Morais Campos, 2015).

No contexto da RMN sua expansão do tecido urbano se deu primeiramente com a “descentralização das residências” produzidas pela política de habitação do BNH (1964-1986) formando a “1ª Coroa”, posteriormente com a difusão das segundas residências atuando como atividade turística no litoral Potiguar por meio do Imobiliário Turístico formando a “2ª Coroa” e atualmente com a “urbanização promovida pelo PMCMV” constituindo a “3ª Coroa”, Figura 2, consolidando nessas três etapas a formação do processo de expansão da ocupação da produção imobiliária residencial presente ao longo desses anos na RMN e visto notoriamente na Área Metropolitana Funcional de acordo com a integração da trama urbana dos municípios de Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante.

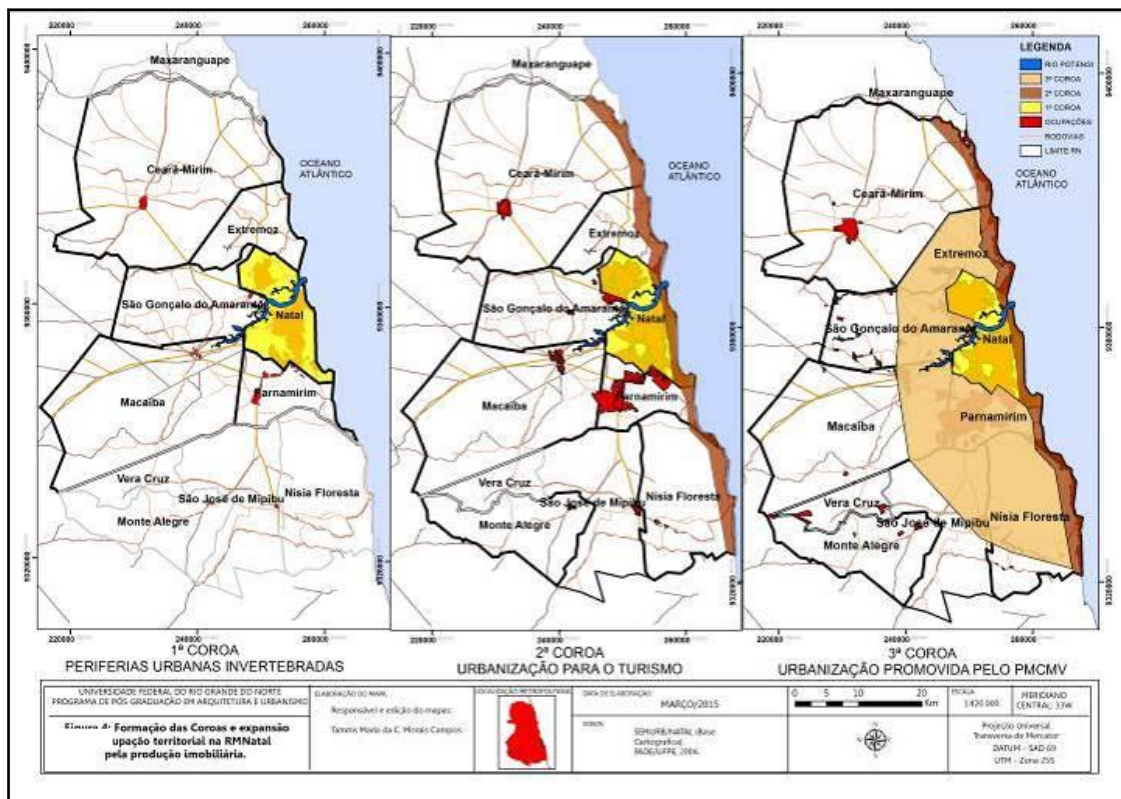


Figura 02: Formação das coroas urbanas e expansão da ocupação territorial na RMN pela produção imobiliária. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Percebe-se que a 1ª Coroa é constituída pela cidade-polo Natal, cuja expansão da ocupação se deu pelo esgarçamento de seu interior, formando suas “Periferias urbanas Invertebradas”, caracterizadas pela urbanização das áreas periféricas pela implantação dos conjuntos habitacionais do BNH entre as décadas de 1964 a 1986. Esses elementos foram determinantes para a definição do crescimento periférico que influenciou significativamente os limites territoriais com a orientação de expansão para o Sul e para o Norte/Noroeste (além-Potengi) veio rapidamente a esgotar o território da cidade Capital, aproximando-se dos limites municipais com Parnamirim (a Leste da BR-101) pelos indícios do processo de conurbação, com São Gonçalo do Amarante (ao longo da BR-406) e com Extremoz, esses dois últimos pelo transbordamento de ambos os limites territoriais municipais.

A 2ª Coroa, formada pelo imobiliário turístico apresenta um formato linear, devido ser uma faixa paralela à orla marítima que se inicia em Nísia Floresta e segue até Ceará-Mirim e Maxaranguape, abrangendo onde hoje inserem-se os municípios litorâneos da RMN. Neste período, o tecido urbano costeiro sofreu esgarçamento e aumentou a densidade de ocupação ao longo de toda a costa litorânea.

Observa que neste momento “ocorre uma integração regional como expressão da expansão da mancha urbana metropolitana de Natal” (Silva, 2010: 8). As mudanças na conjuntura internacional fizeram mudar a dinâmica do mercado imobiliário na cidade por meio da produção em larga escala das segundas residências e instalações de megaempreendimentos de hospedagens, resorts e condomínios, com interferência nos efeitos socioespaciais na metrópole natalense, advindos da intensificação do imobiliário turístico sobre o território metropolitano e para além deste. Isso resultou a valorização da orla marítima, modificando o território costeiro da RMN em locais de recepção e de distribuição de fluxos turísticos e, colocando as sedes municipais – muitas vezes sem ganhos diretos – em uma posição de dependência da dinâmica imobiliária e turística, guiada especialmente pelo capital internacional, em suas praias.

Assim, o contexto da 2ª Coroa foi marcado por grandes investimentos estrangeiros voltados para a orla marítima, hierarquizando o território costeiro para o uso de segundas residências onde prevaleceu o capital internacional. Por outro lado, impulsionou o mercado imobiliário, mesmo depois da crise internacional de 2008, atingindo países exportadores que aqui estavam presentes, consequentemente restringiu os seus investimentos, diminuindo ou paralisando a entrada de novos projetos do imobiliário turístico em megaempreendimentos. Conforme estudo do Observatório das Metrópoles (2012), o que se presenciou foram projetos menores e dirigidos a um mercado mais restrito.

Com isso, veio a formação da 3ª Coroa na RMN, onde se verifica a extensificação da urbanização para o interior da RMN, Figura 02, a qual representa o espraiamento do tecido urbano da Região por meio da transformação de solo urbano para rural, com tendência ao crescimento periférico principalmente nos municípios da RMN mais distantes da cidade-polo Natal. Constatou-se que as formas de ocupações implantadas pelos empreendimentos do PMCMV (como será visto a seguir) estão atuando no processo de fragmentação do território metropolitano, assim como ocorreu à política habitacional do BNH, isto é, diferenciando o espaço físico em função da renda solvável e consolidando a má distribuição de urbanizações e infraestruturas, características da produção imobiliária residencial de baixa renda.

## **1.2. A atuação do PMCMV sob a configuração socioespacial e o atendimento ao déficit habitacional na RMN**

O Programa Minha Casa Minha Vida, correspondeu inicialmente à Lei Federal 11.977/09 alterada pela Medida Provisória 514/2010 e pelas leis 12.249/2010, 12.350/2010 e 12.424/2011. A Lei 12.424 de 16 de junho de 2011, que revogou e alterou diversos artigos da Lei 11.977/09, ficou conhecida como Lei do PMCMV 2 por redefinir diversos parâmetros que regem o programa, assim como a meta referente ao número de unidades a serem produzidas. Em seus Art. 1º das Leis 11.977/2009 e 12.424/2011<sup>2</sup>, preveem a requalificação de imóveis urbanos, no entanto, dentro da dinâmica imobiliária do Brasil, a grande participação do mercado está sendo voltada para a construção de novas unidades habitacionais, como será visto mais seguir na análise de atuação da Região Metropolitana de Natal.

A produção imobiliária do PMCMV na RMN, considerada neste estudo, abrange os empreendimentos contratados até junho de 2014, conforme os dados da agência financeira de financiamento a Caixa Econômica Federal (CEF), apresentou uma oferta de 21.679 novas unidades na RMN, entre as quais para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 1.600,00 (faixa 1), foram destinadas 12.665 novas unidades, enquanto para as famílias com renda bruta mensal de até R\$ 5.000,00 (faixa 2), o mercado imobiliário ofertou 9.014 novas unidades. Da totalidade, cerca de 42% é executada pelo mercado privado de habitação por meio da modalidade PMCMV-FGTS, ou seja, quase metade das novas unidades habitacionais do PMCMV financiada na RMN se destina às famílias da faixa 2 de renda, conforme a Tabela 1, a seguir. Dessa forma, o cenário resultante do PMCMV evidencia que nas entrelinhas e nos limites máximos de financiamento, as camadas populacionais com renda abaixo de três salários mínimos não foram priorizadas como havia anunciado o Programa, de forma semelhante como procedeu na política habitacional do BNH.

<b>PMCMV – Famílias com renda bruta de até R\$ 1.600,00 (Faixa 1)</b>	
Municípios da RMN	Nº de Unidades
Ceará-mirim	1.155
Extremoz	790
Macaíba	1.040
Monte Alegre	565
Natal	896
Nísia Floresta	383
Parnamirim	5.488
São Gonçalo do Amarante	2.133
São José do Mipibu	167
Vera Cruz	48
<b>Subtotal 01</b>	<b>12.665</b>
<b>PMCMV – Famílias com renda bruta de até R\$ 5.000,00 (Faixa 2)</b>	
Macaíba	106
Natal	2.956
Parnamirim	5.306
São Gonçalo do Amarante	646
<b>Subtotal 02</b>	<b>9.014</b>
<b>Total (Subtotal 01 + Subtotal 02)</b>	<b>21.679</b>

Tabela 01 Unidades habitacionais<sup>3</sup> do PMCMV 1 e 2 contratados pela CEF na RMN de Julho/2009 até o mês de Junho/2014. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Observa-se que o município que mais se destaca na oferta de empreendimentos destinados às famílias da faixa 01 de renda (até R\$ 1.600,00) é Parnamirim, com 5.488 unidades habitacionais concentrando cerca de 43% dos empreendimentos da RMN. Em seguida, os municípios de maior representatividade são Ceará-Mirim e Macaíba, os quais ofertaram quase a mesma quantidade de novas unidades com 1.155 e 1.040 novas unidades, respectivamente, que juntos totalizam 18% da oferta total. Estes últimos apresentam essa quantidade considerável devido aos empreendimentos ali instalados serem de grande porte.

Por mais que o PMCMV oferte mais de 21.000 novas unidades, o déficit habitacional da RMN ainda é muito alto. Déficit é definido pela Fundação João Pinheiro como sendo “a quantidade de moradias que deve ser construída para solucionar problemas sociais relacionados com a coabitação familiar, a moradia em domicílios improvisados ou em construções precárias e o ônus excessivo com aluguel” (Fundação João Pinheiro, 2012). Segundo a Fundação, com base nos dados do Censo de 2010, o déficit habitacional na RMN é de 53.500 unidades, deste, 95% se localiza na área urbana contra 5% na zona rural. Para a zona urbana foram atendidas pelo PMCMV, 21.603 novas unidades, em torno de 43%, enquanto que o atendimento ao



déficit habitacional rural foi de 2,84% deste total de novas unidades da RMN. Este último concentrado nos municípios de São Gonçalo do Amarante e Vera Cruz, totalizando somente 76 unidades.

Constatou-se que este Programa, atua no processo de fragmentação do território natalense semelhante à política habitacional do BNH, visto anteriormente, isto é, hierarquizando o espaço físico em função da renda solvável e consolidando a má distribuição de urbanizações e infraestruturas, característica do processo de Urbanização Imobiliária Residencial promovida pela capital imobiliário. Observa-se a grande concentração de empreendimentos destinados a famílias da faixa 2 de renda na cidade de Natal, principalmente em bairro periférico onde ainda havia presença de glebas urbanas livres e o preço do solo consequentemente mais caro por se apresentar mais infraestruturado, se comparado aos outros municípios da RMN, enquanto no restante dos outros municípios, há predominância de empreendimentos voltados à faixa 1, os quais apresentam infraestrutura escassa ou muitas vezes inexistentes. Constatou-se que as regras do mercado imobiliário em conexão direta com os agentes imobiliários (incorporadores, construtores, investidores etc.) leva em conta oportunidades de acessibilidade, localização e características da propriedade do solo urbanizável. Esta última característica segue as diretrizes das Leis específicas do PMCMV 1 e 2, tratado anteriormente, que exige a infraestrutura básica instalada como iluminação pública, vias de acesso e pavimentação, solução de esgotamento sanitário e de drenagem de águas pluviais, dentre outros. Porém como pode ser comprovado, pelos mapas a seguir, onde há concentração dos empreendimentos do PMCMV, ou seja, nos municípios que compõem a Área Metropolitana Funcional - Natal, Parnamirim e São Gonçalo do Amarante – ainda há falta ou insuficiência de infraestrutura implantada, conforme Figura 3, 4 e 5.

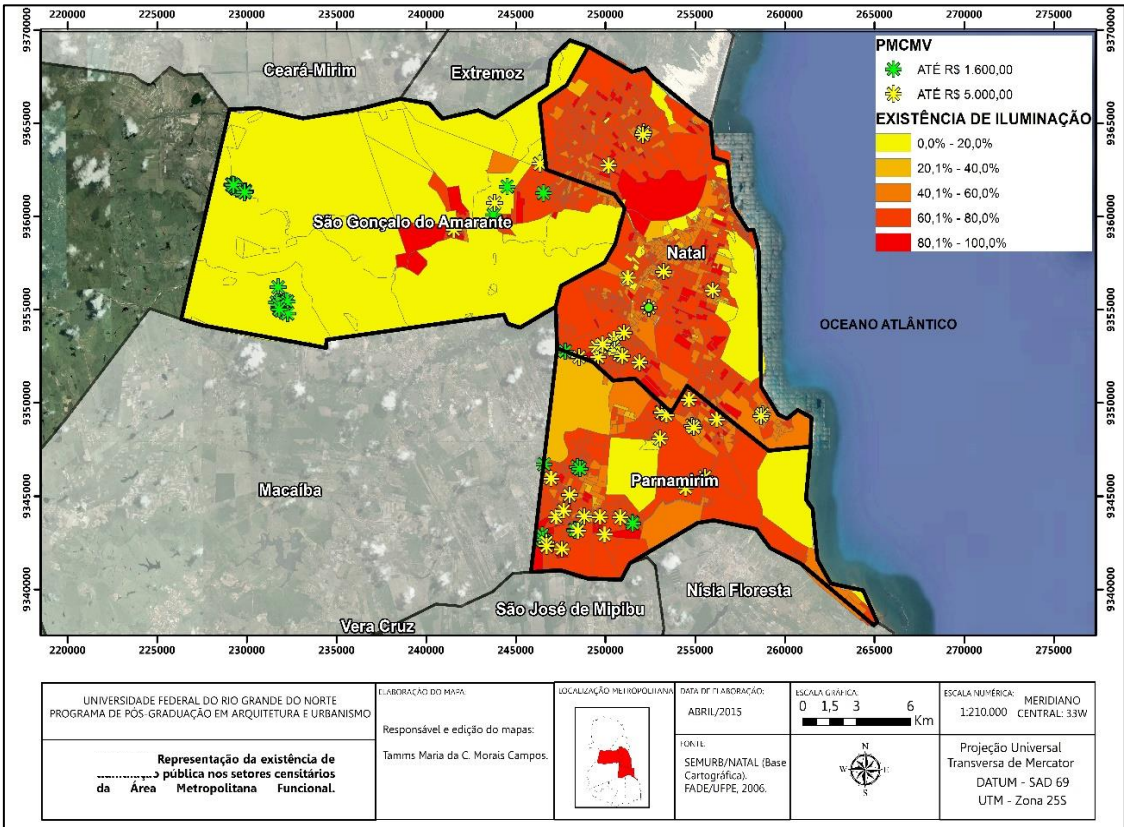


Fig. 03 Representação da existência de iluminação pública nos setores censitários da Área Metropolitana Funcional. Fonte: (Moraes Campos, 2015).

Pela Figura 3, observa-se que em Natal, onde há predominância de empreendimentos do PMCMV, essa porcentagem varia entre 60,1% a 80%, principalmente na Zona Oeste, na qual apresenta setores censitários em que os serviços de iluminação pública precisam ser ampliados. Isso acontece também no município de Parnamirim, tanto nos seus bairros periféricos localizados na porção sudoeste. Em São Gonçalo do



Amarante, os setores localizados próximos aos limites de Natal e ao seu centro urbano, apresentam atendimento de 40% até 80%. Em contrapartida, os empreendimentos localizados na zona de expansão apresentam o fornecimento restrito, entre 0% a 20%.

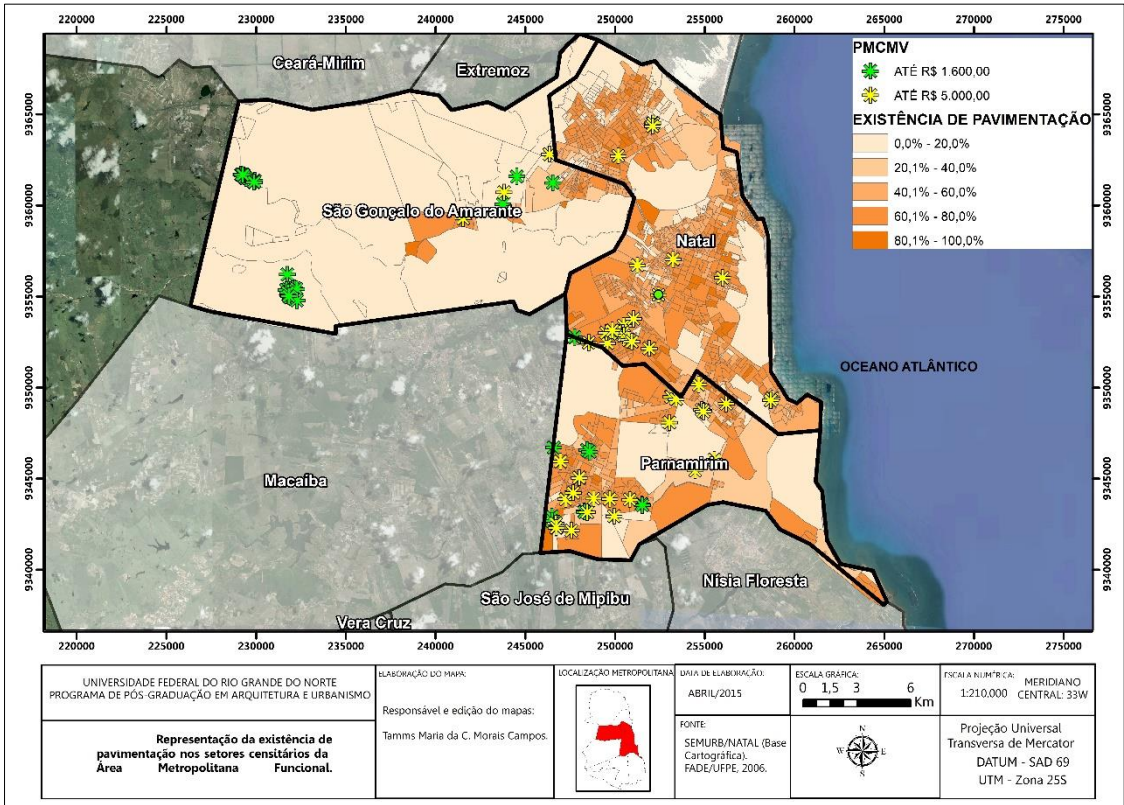


Fig. 04 Representação da existência de pavimentação nos setores censitários da Área Metropolitana Funcional. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Pelo mapa acima, constata-se que no município de Natal a incidência de pavimentação das vias está entre 60% a 80% nos setores censitários onde se localizam os empreendimentos do PMCMV. No caso de Parnamirim essa característica é bem variável. Já nos setores censitários de São Gonçalo do Amarante onde estão inseridos os empreendimentos do PMCMV apresentam baixa incidência deste item, correspondendo uma média de 20% a 40%.

No quesito pavimentação, os setores censitários de São Gonçalo do Amarante onde estão inseridos os empreendimentos do PMCMV apresentam baixa incidência deste item, correspondendo uma média de 20% a 40%. Apenas no setor próximo ao centro da cidade, ou seja, na sede municipal, é que o atendimento aos serviços de pavimentação apresenta uma incidência entre 60% a 80%. Isso demonstra a má distribuição no território e as más condições de circulação nas áreas de expansão urbana deste município.

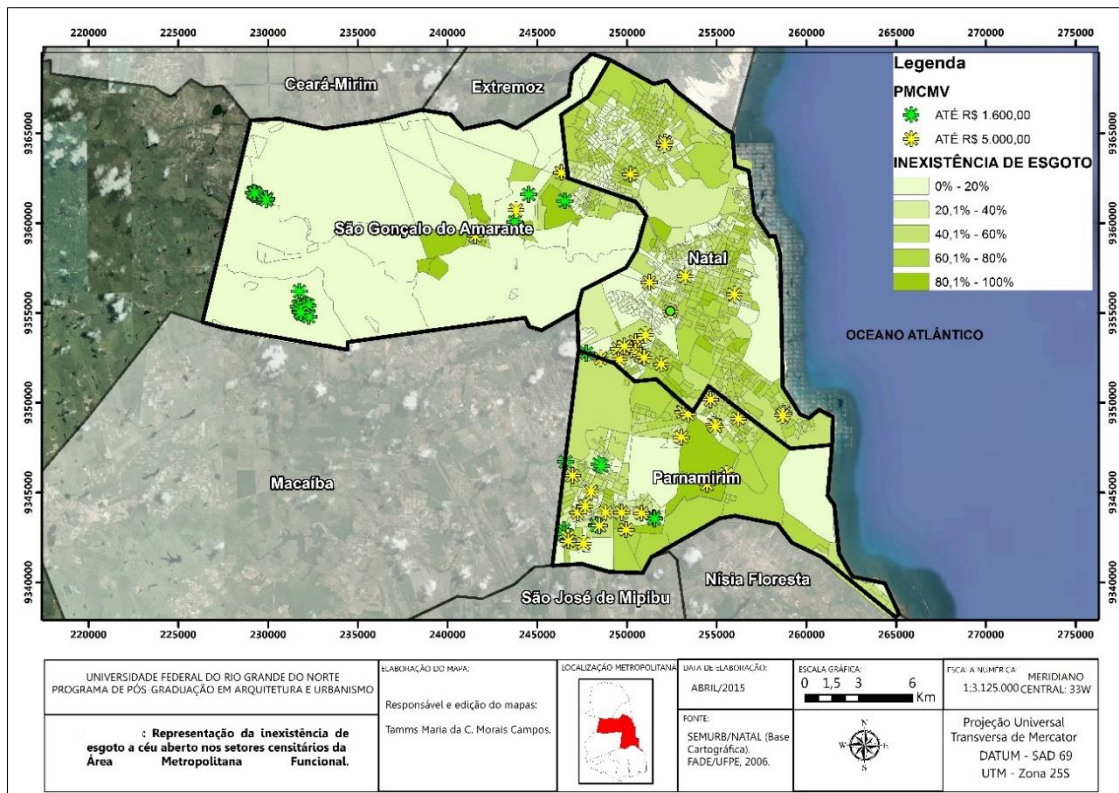


Fig. 05 Representação da inexistência de esgoto a céu aberto nos setores censitários da Área Metropolitana Funcional. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Os dados revelam que na Zona Oeste do município de Natal e em toda Parnamirim, onde estão localizados os empreendimentos do PMCMV, há diferenças quanto à inexistência de esgoto a céu aberto, pois há taxa de 20% a 100% com presença de esgoto a céu aberto, ou seja, a falta de esgotamento sanitário ainda é alta se comparado ao entorno dos empreendimentos do PMCMV localizados na Zona Leste e Sul de Natal. Na parte Leste de Parnamirim, se verifica uma porcentagem maior de inexistência de esgoto a céu aberto, entre 60% até 100%.

Em se tratando de São Gonçalo do Amarante, apenas as áreas centrais e próximas aos limites de Natal, áreas de expansão urbana, apresentam inexistência de esgoto na faixa entre 60,1% a 80%, todo o restante dos entorno dos empreendimentos do PMCMV estão situados em áreas onde os serviços de esgotamento sanitário inexistem ou estão necessitando de ampliação, pois compreendem de 0% a 20% de incidência. Todos estes dados comprovam a deficiência e a necessidade de esgotamento sanitário na Área Metropolitana Funcional. O dado mais atual (2019) sobre a situação de implantação e operação do saneamento básico nesta Região é de julho/2019, no qual Natal apresentava-se com 50% do esgotamento, enquanto os outros dois municípios Parnamirim e São Gonçalo, estavam iniciando a instalação pontual das tubulações, principalmente em suas áreas centrais.

Diante disso, foram identificadas as áreas estratégicas de ação dos agentes imobiliários atuando no solo da RMN por meio da implementação do PMCMV e sua relação com a localização dos empreendimentos a fim de comprovar a existência desse processo em que está sendo discutido neste estudo como Urbanização Imobiliária Residencial. Para tanto foram analisadas duas variáveis conforme metodologia de Font (2012) utilizada para esta análise dessas áreas: a rede viária e ferroviária e os corredores metropolitanos.

### 1.3. Em relação à Rede Viária e Ferroviária Metropolitana

Observou-se com todos os dados apresentados neste estudo que as áreas estratégicas presentes na RMN-escolhidas para a atuação dos agentes do mercado imobiliário contratados pela CEF por meio do PMCMV se desenvolvem à luz da relação entre rede viária e ferroviária metropolitana e da espacialidade de ocupação das centralidades de comércio, indústria e turismo “corredores metropolitanos”, conforme Font (2012)<sup>4</sup>, o qual analisa parâmetros estratégicos que justificam a preferência por localizações potenciais para a instalação de grandes empreendimentos. Assim, através dessa metodologia verificar-se-á o arranjo espacial de padrões urbanísticos presentes na RMN, observando os fenômenos físico-territoriais os quais explicam o processo crescente da extensificação da urbanização e consequentemente da fragmentação do seu território, causada pela intensa produção da política habitacional do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), contribuindo para a constituição de um modelo disperso de configuração espacial na metrópole.

Este autor analisa a relação com a rede viária e a ferroviária metropolitana, por sua vez, por meio de três categorias de análise, a saber: os “setores próximos a rede viária primária” - aqueles empreendimentos que se distanciam até 1Km da rede viária primária, correspondente as autovias ou autopistas, porém esse caso não é visto na RMN uma vez que não há presença de autopistas; “setores próximos a rede intermediária” - aqueles empreendimentos que se distanciam até 1Km de BRs (Rodovias Federais) e RNs (Rodovias Estaduais), representados principalmente pelos casos vistos nos municípios da Área Metropolitana Funcional; e os “setores próximos ( $\leq 1\text{Km}$ ) a rede local” onde se enquadram os empreendimentos localizados nas zonas urbanas dos municípios os quais dispõem de vias locais.

#### 1.3.1. Setores próximos ( $\leq 1\text{Km}$ ) a rede intermediária

São os setores que têm o acesso por meio de vias de menor capacidade viária, tais como as vias limítrofes municipais. Percebe-se, Figura 6, a grande representatividade de empreendimentos do PMCMV na Área Metropolitana Funcional, Figura 06, os quais se apresentam interligados por meio do processo de conurbação e transbordamento. Vale ressaltar que nestas áreas conurbadas, a predominância é de empreendimentos destinados às famílias com faixa 2 de renda, isto é, famílias mais abastadas, que utilizam carros particulares, geralmente, para vencer as grandes distâncias até os centros das cidades. Para atender a esta demanda e as legislações urbanísticas, os empreendimentos localizados nesta área contemplavam no mínimo uma vaga de garagem privativa, pois as legislações já previam seus impactos no ordenamento do uso e ocupação do solo pela grande demanda de veículos automotores. Dentro deste contexto, percebe-se a configuração espacial diferenciada no entorno desses empreendimentos por se tratar de áreas urbanizáveis com a infraestrutura básica instalada, como visto anteriormente, ou seja, aqui pelos dados apresentados na pesquisa, enquadraram-se as áreas com valorização fundiária (manchas laranjas no mapa a seguir) e apresentaram-se como áreas potenciais para a implementação dos empreendimentos do PMCMV, Figura 06.

No mapa abaixo as zonas mais permissivas (manchas em amarelo, Figura 06) são aquelas em que a legislação municipal permite um maior potencial construtivo, enquanto que as zonas mais restritivas (manchas em bege, Figura 06), acontece ao contrário. A variedade de uso do solo, a disponibilidade de terras livres e com a implantação do novo aeroporto (Figura 06), em São Gonçalo do Amarante, levou a antever uma tendência a grande procura por terras que, consequentemente, daria como resultado aumento na ocupação do seu solo.



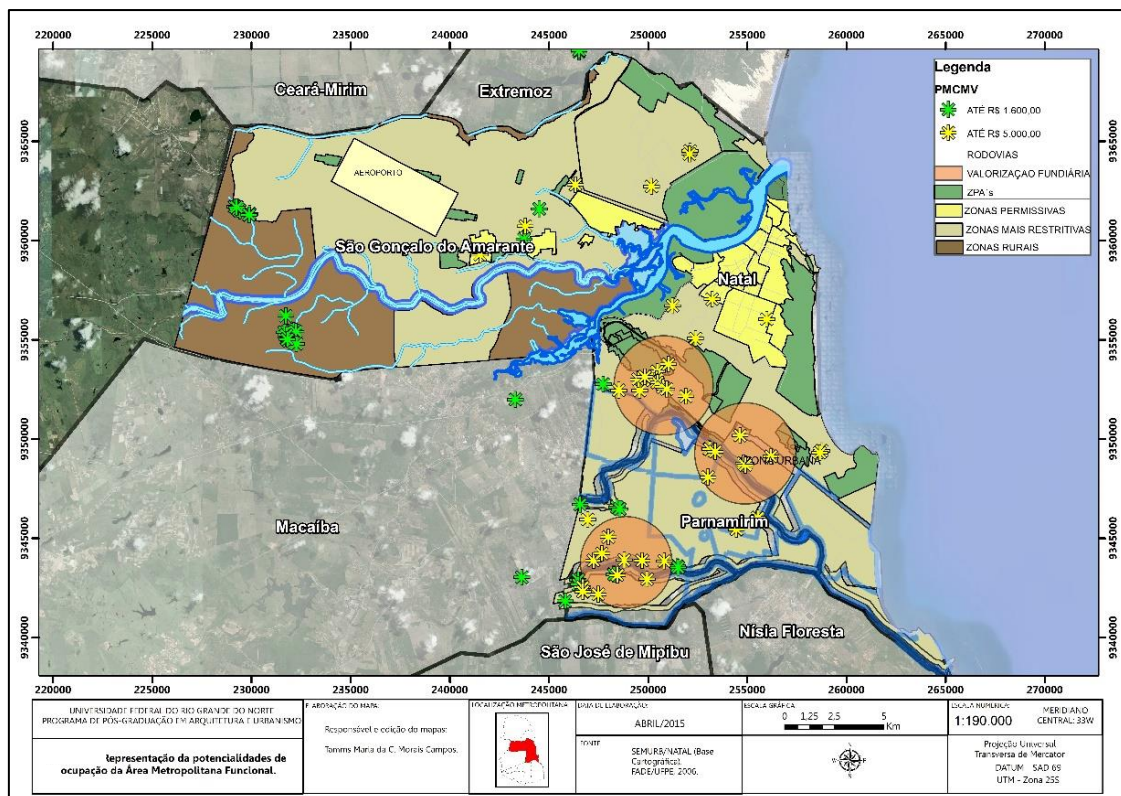


Fig. 06 Representação das potencialidades de ocupação da Área Metropolitana Funcional. Fonte: (Morais Campos, 2015).

No geral, neste setor, tem-se os empreendimentos localizados nas áreas conurbadas entre Natal e Parnamirim, próximos a BR 304, Figura 07, é o condomínio Spazio Nautilus situado na mancha de conurbação entre esses municípios, com destaque para a Avenida Maria Lacerda Montenegro (linha vermelha na Figura 07), via de grande articulação entre esses dois municípios. Outros grandes empreendimentos que se inserem nessa mancha são os condomínios Natureza Fauna, Flora e Terra. Há também o Condomínio Vida Ecocil Park, na margem direita da BR 304, que também se localiza a menos de 1Km desta via.

No sentido oeste-noroeste da RMN, compreendendo o território entre as BR-406 e BR-304, o predomínio é de empreendimentos destinados à faixa até R\$ 1.600,00. É importante observar que estes empreendimentos localizados próximos às rodovias, favorecem o acesso da população mais carente aos transportes públicos coletivos mesmo sendo estes escassos. Caracterizam-se por ser empreendimentos de grande popularidade e aceitação no mercado para a faixa 1 de renda. É o caso do Residencial Fauna, Flora, Terra e Mar no município de Ceará-Mirim/RN no qual a grande maioria de seus moradores depende de transporte público coletivo ou dos serviços de mototáxi (transporte modal comum entre as cidades do Estado do Rio Grande do Norte/Brasil). Estes residenciais localizam-se a mais de 2 Km da sede do município, ou seja, representa uma distância considerável em se tratando do atendimento à equipamentos públicos básicos, prestação de serviços e acesso ao comércio. Tratam-se de áreas localizadas nas franjas da RMN e mais distante da cidade-polo, que consequentemente apresenta menor valorização fundiária, estrategicamente coerente com o valor das unidades a serem comercializadas.



Fig. 07 Manchas da conurbação (na cor laranja) entre Natal e Parnamirim. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Próximo à BR 226, há instalados apenas dois empreendimentos, Residencial Lucia Marques e Francisco Alípio, localizados no município de Macaíba, ambos destinados à faixa de renda até R\$ 1.600,00 e distantes 4,08Km do centro da cidade, conforme demonstrado pela linha vermelha na Figura 08.

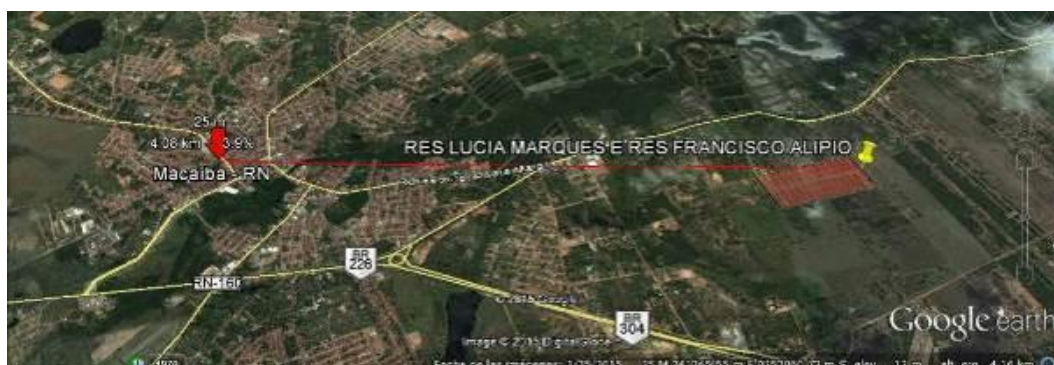


Fig. 08 Vista aérea do Residencial Lucia Marques e Francisco Alípio mostrando a distância ao centro do município de Macaíba. Fonte: (Morais Campos, 2015).

### 1.3.2. Setores próximos ( $\leq 1\text{Km}$ ) a rede local

São todos aqueles setores que têm o acesso por meio das vias da hierarquia local. Esse setor é o que abrange os empreendimentos localizados principalmente nas zonas urbanas dos municípios, onde há presença de vias de acesso conforme prevê as Leis que regem o PMCMV I e II. Neste setor, levando em consideração o contexto metropolitano, se inserem os empreendimentos localizados em áreas urbanizadas e próximas às vias locais dos municípios da RMN. São exemplos os condomínios inseridos na mancha de grande concentração de atuação do PMCMV correspondente ao sudoeste de Parnamirim, em amarelo na Figura 09.

Em Natal, há presença de poucos empreendimentos construídos pelo PMCMV, considerando as duas faixas de renda, porém os únicos existentes enquadram-se nesse setor por corresponder a áreas com distâncias menores de 1 Km com relação às vias locais, conforme estão dispostos a seguir.



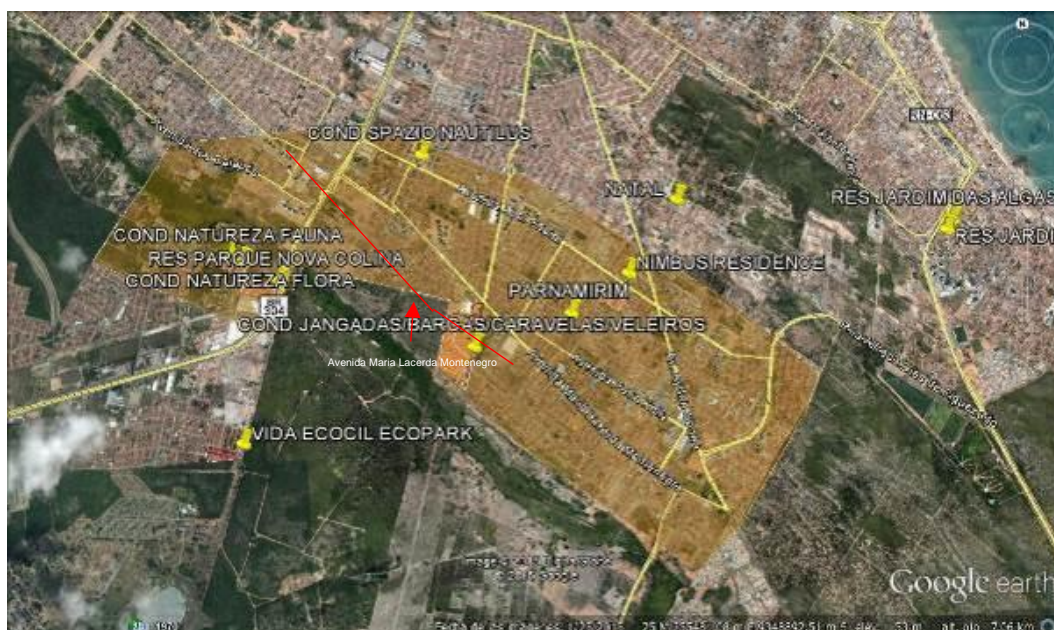


Fig. 09 Mancha de concentração (na cor laranja) dos empreendimentos do PMCMV presente no Sudoeste do município de Parnamirim. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Na Zona Administrativa Oeste do município de Natal, é onde situa a maior concentração do PMCMV desta cidade. Nele encontram-se o Condomínio Santo Apolo, Condomínio Solar Portal do Potengi, Residencial West Village Figura 10. Todos são destinados a faixa de renda 02 (até R\$ 5.000, 00), exceto este último. Outro empreendimento enquadrado neste setor é o Condomínio Palladine, situado na Zona Administrativa Leste de Natal, cujas características serão descritas no item a seguir.



Fig. 10 Localização dos empreendimentos do PMCMV nas Zonas Administrativas Oeste e Leste do município de Natal. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Ainda no contexto de Natal, na sua Zona Administrativa Oeste localizam-se os condomínios voltados para unicamente faixa 2 de renda e que apresentam ocupando o solo livre e urbanizável presente em Natal, Residencial Mirante do Planalto, Residencial Tatiana, Plateau Residencial, Jardim Planalto Central, Jardim Laguna, Residencial Ágape e Green Park Satélite, Figura 11. O Residencial Thisaliah e Vivendas do Planalto, situam-se no bairro Guarapes, também inserido nessa Zona.



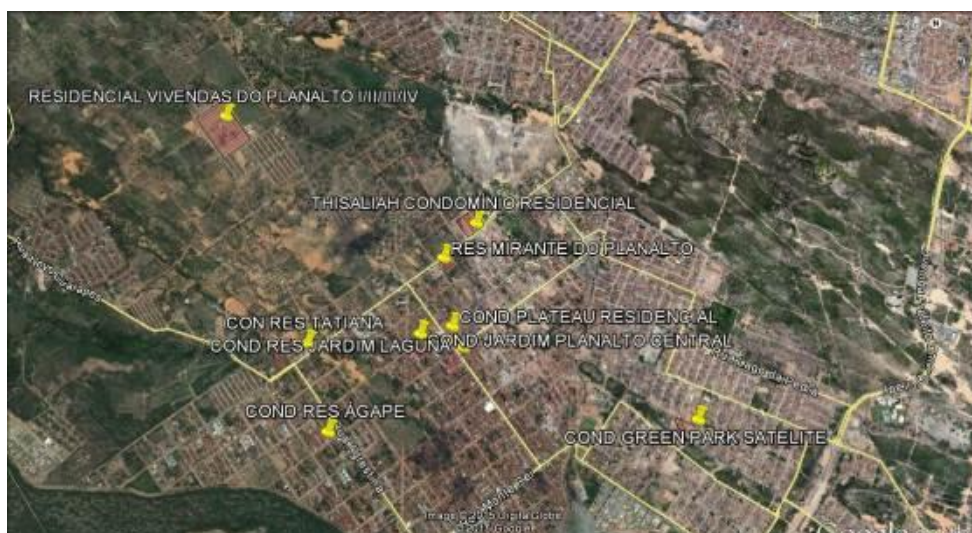


Fig. 11 Localização dos empreendimentos do PMCMV na Zonas Administrativa Sul do município de Natal. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Quanto à localização dos empreendimentos do entorno da linha ferroviária que interliga os municípios de Parnamirim, Natal, Extremoz e Ceará-Mirim, o único empreendimento destinado às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e que está dentro do raio de 1KM de interferência direta da ferrovia é o Residencial Jardins de Extremoz I, II, III e IV, que juntos totalizam 790 unidades habitacionais, Figuras 12 e 13.



Fig. 12 e 13 Residencial Jardins de Extremoz vista aérea e das residências, respectivamente. Fonte: (Morais Campos, 2015).

O restante dos empreendimentos do PMCMV do entorno da ferrovia é destinado à renda até R\$ 5.000,00 e encontram-se próximos às estações ferroviárias, principalmente os situados nos municípios de Parnamirim e Natal, conforme Figura 14.

Quanto à localização dos empreendimentos do entorno da linha ferroviária que interliga os municípios de Parnamirim, Natal, Extremoz e Ceará-Mirim, o único empreendimento destinado às famílias com renda até R\$ 1.600,00 e que está dentro do raio de 1KM de interferência direta da ferrovia é o Residencial Jardins de Extremoz I, II, III e IV, que juntos totalizam 790 unidades habitacionais, Figura 56.

O restante dos empreendimentos do PMCMV do entorno da ferrovia é destinado à renda até R\$ 5.000,00 e encontram-se próximos às estações ferroviárias, principalmente os situados nos municípios de Parnamirim e Natal, Figura 14.

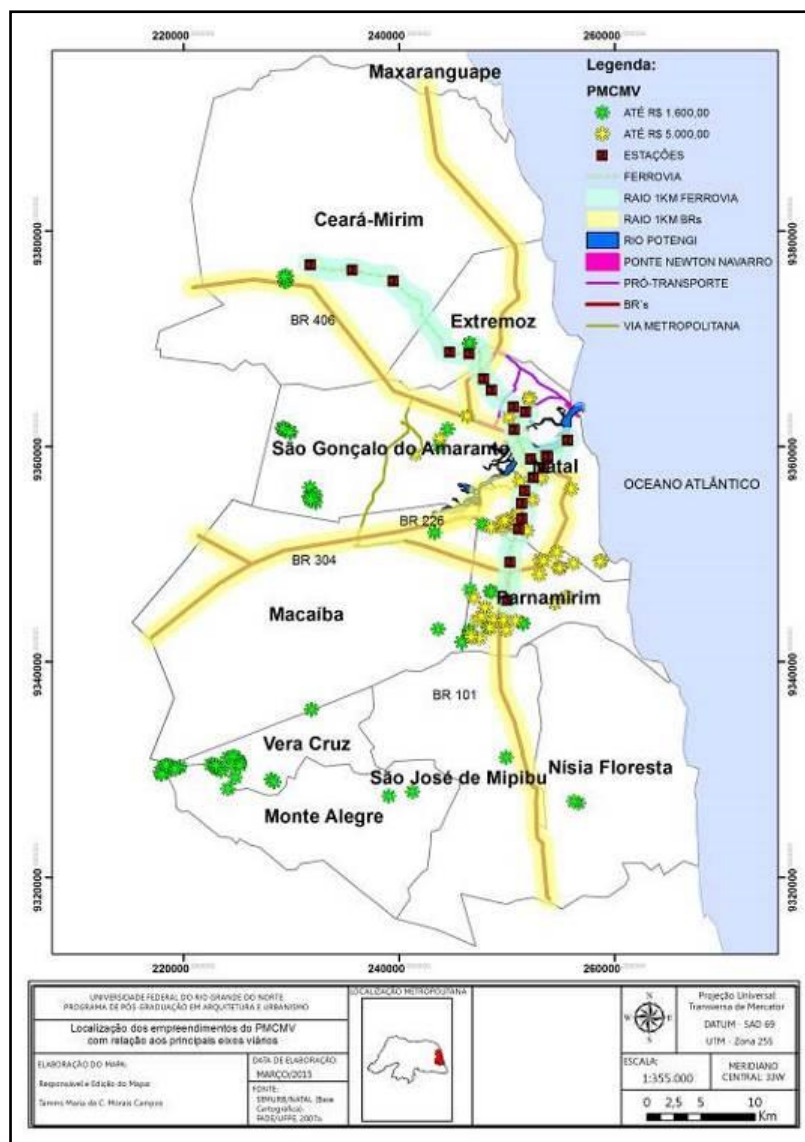


Fig. 14 Rede Viária com destaque para a localização das estações ferroviárias da RMN. Fonte: (Morais Campos, 2015).

Por meio destas análises, comprovou-se que em áreas mais centrais (setores próximos a rede local) as quais apresentam infraestrutura básica, a atuação do capital imobiliário consolida o processo da urbanização desse mercado capitalista e intensifica na Área Metropolitana Funcional, a qual as promoções privadas continuam preenchendo os vazios, ocupando limites descontínuos da mancha urbana. Estes empreendimentos evidenciam a expansão de área de atuação para zonas pouco valorizadas, acirrando a substituição de seus vizinhos por uma população de poder aquisitivo mais alto. Nos setores onde hoje se localizam as novas periferias, estão situadas as reservas fundiárias e as áreas de expansão urbana dos municípios da Região Metropolitana de Natal, menos valorizadas e, portanto, destinadas a um submercado inferior, nas quais, aproveitando a infraestrutura instalada com a construção dos conjuntos habitacionais circunvizinhos, promovidos pelo Estado em décadas anteriores, se inserem as novas concentrações de famílias de baixa renda contempladas pelo PMCMV neste processo de Urbanização Imobiliária Residencial. Esta dinâmica territorial se configura no mapa a seguir em função da relação entre a distribuição dos empreendimentos e os raios de aproximação com a ferrovia, BRs, e importantes zonas de articulação da cidade como as vias do Pró-Transporte (eixos de articulação na zona norte de Natal), a Ponte Newton Navarro e a Via Metropolitana (interliga os municípios de Parnamirim, Macaíba, São Gonçalo do Amarante e Natal), Figura 14.

O item a seguir é constituído pela análise qualitativa da relação entre a localização dos empreendimentos do PMCMV na RMN e as áreas de concentração das atividades industriais, de serviços e turísticas que constituem os corredores metropolitanos, de acordo com a metodologia de Font (2012), fazendo uma aproximação dessas variáveis de análise de atuação do PMCMV no contexto da RMN afim de reforçar o processo que está sendo analisado da Urbanização Imobiliária Residencial.

#### **1.4. Em relação aos Corredores Metropolitanos**

A concentração de ocupação nos eixos viários expandiu-se por essas rodovias, constituindo-se no principal eixo de escoamento de cargas e tráfego pesado no sentido norte-sul da RMN. A dinâmica territorial entre Natal e Parnamirim foi verificada no sentido sul, onde a expansão da malha urbana de Natal se deu na direção de Parnamirim. Por outro lado, o núcleo urbano do município de Parnamirim se expandiu no sentido norte na direção de Natal, consolidando o processo de conurbação entre esses municípios (ver figuras 1, 2, 6, 14 e 15).

Sabe-se que, de acordo com Fade (2007), os Distritos Industriais localizados nas bordas periféricas de Natal, ao longo das vias de acesso principais, tornaram-se atrativos para a implantação de loteamentos e aglomerados subnormais em seu entorno, desencadeando o processo de periferização e expansão da mancha urbana da metrópole, portanto a concentração do uso industrial, ou seja, “corredor industrial”, cuja constituição histórica foi explicitada anteriormente (Figuras 01 e 02). Assim, especificamente em Natal “não identifica-se áreas industriais específicas” (Fade, 2007: 127), porém, há áreas pontuais nesta cidade que sofreram transformação de uso, por exemplo, parte do centro da cidade de Natal, onde havia presença de “tecidos industriais históricos”<sup>5</sup>, e que ao longo da evolução urbana da cidade foi substituído pelo uso de comércio e serviços. Assim, quanto à localização dos empreendimentos do PMCMV observa-se, Figura 15, que no corredor industrial existente na área conurbada entre Natal e São Gonçalo do Amarante, há presença de empreendimentos destinados às duas faixas de renda, salientando-se que, para o lado de Natal, os empreendimentos ali localizados são voltados para a faixa 02 de renda (até R\$ 5.000,00), enquanto que para o lado de São Gonçalo do Amarante a predominância de empreendimentos é da faixa 01 de renda (até R\$ 1.600,00). Esta diferença do preço do solo em uma mesma área segue a hierarquização e diferenciação socioespacial do território metropolitano.

No contexto atual, a concentração de ocupação nos eixos viários expandiu-se por essas rodovias, constituindo-se no principal eixo de escoamento de cargas e tráfego pesado no sentido norte-sul da RMN. A dinâmica territorial entre Natal e Parnamirim foi verificada no sentido sul, onde a expansão da malha urbana de Natal se deu na direção de Parnamirim. Por outro lado, o núcleo urbano do município de Parnamirim se expandiu no sentido norte na direção de Natal, consolidando o processo de conurbação entre esses municípios e transformando o solo urbano em áreas com predominância de comércio e serviços (Figura 15). Portanto a localização dos “corredores de serviços”, ou seja, as áreas centralizadoras de comércios especializados e de prestação de serviços, como shoppings centers, grandes centros educacionais, faculdades e supermercados, correspondem principalmente, conforme Figura 15, à BR 101, às Avenidas Senador Salgado Filho e Hermes da Fonseca em Natal e às Avenidas Maria Lacerda Montenegro e Abel Cabral, no bairro de Nova Parnamirim no município de Parnamirim, todas estas representadas na linha da cor vermelha e compondo áreas conurbadas entre os municípios de Natal e Parnamirim, onde há concentração de empreendimentos destinados as famílias da faixa 02.

Quanto ao corredor turístico – correspondente às áreas de centralidade dos imóveis voltados às atividades turísticas e inseridos, principalmente, na costa litorânea, Figuras 1 e 2, se encontra consolidado desde o *boom* imobiliário desencadeado pelo imobiliário-turístico, conforme analisado anteriormente, o qual favoreceu o espraiamento do tecido urbano na orla marítima da RMN. Este processo foi bastante significativo e, mesmo após um pequeno recuo no auge da crise internacional, o mercado imobiliário na RMN seguiu com crescimento em 2009 e 2010, porém apresentava, ao final dessa década, considerável recuo, compensado em parte pela adoção de medidas do PMCMV.

Assim, o imobiliário turístico foi importante para qualificar urbanisticamente áreas por meio de instalação de infraestruturas básicas, construções de equipamentos de apoio ao turismo e a execução de estradas, vias e acessos principalmente no municípios de Nísia floresta, Parnamirim e Natal (Morais Campos, 2015), Figura 15, contribuindo para a valorização dessas áreas na costa litorânea nas quais a Urbanização Imobiliária Residencial não implantou empreendimentos voltados para as faixas renda 01 e 02, isto é, corroborou para a continuidade do processo de desigualdade social e espacial na RMN.

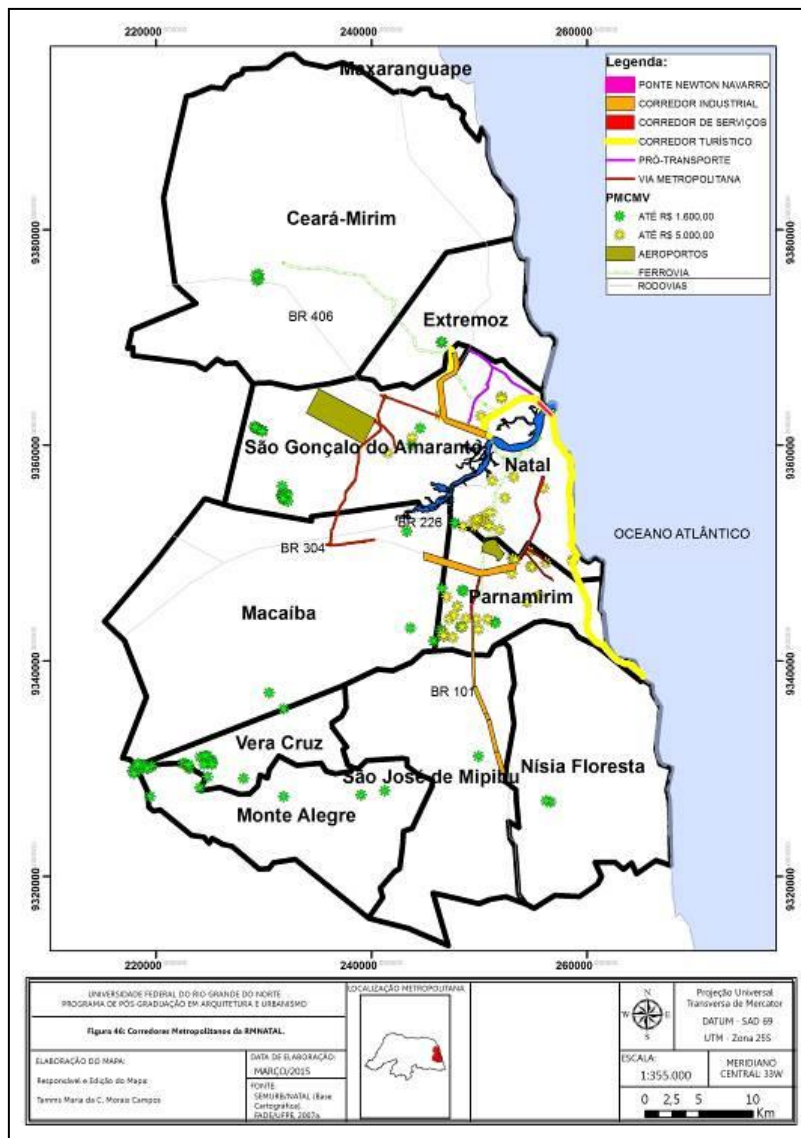


Fig 15 Corredores Metropolitânicos da RMN. Fonte: (Morais Campos, 2015).

## 1.5. Algumas conclusões

Constatou-se que a gradatividade de expansão das manchas de urbanização acompanhou a formação das coroas urbanas, e que corresponderam as áreas resultantes do processo de ocupação, que em se tratando da RMN, foram constituídas, principalmente, em função dos momentos de expansão da produção imobiliária residencial. Partindo do seu núcleo central, correspondente à cidade polo, Natal, encontrou-se o início da ocupação do território metropolitano, revelando a 1ª Coroa Urbana formada a partir de processos anteriores induzidos pelo BNH. Encrustada na faixa litorânea se teve a formação da 2ª Coroa, promovida pelo processo

do imobiliário turístico, que acompanhou toda a costa litorânea; na borda periférica de Natal, estão as suas áreas de transbordamento com o município de São Gonçalo do Amarante e de conurbação com Parnamirim, na qual estão presentes empreendimentos do PMCMV com predominância de faixa 2 de renda. Se espraiando para oeste e se distanciando da cidade-polo viu-se a formação da 3ª Coroa de ocupação. A mancha de ocupação metropolitana continuou se espraiando para o interior da RMN, consolidando processos como a urbanização dispersa. Essa dispersão revelou um território metropolitano fragmentado e descontínuo, constituindo-se em uma Região com presença de poucos deslocamentos das redes urbanas por meio dos novos arranjos espaciais e transformações espaciais. Com relação ao restante dos municípios da RMN, verificou-se presença de diferenciações socioespaciais e uma urbanização desigual engendrada pela dinâmica de atuação do capital imobiliário, que se caracterizou, principalmente, pela busca de maximização de lucros e por melhores localizações, condicionando o território metropolitano a uma má distribuição espacial, deficiência de infraestrutura e desarticulada com o restante das tramas urbanas existentes.

Porém este não é um modelo sustentável de se construir cidades resilientes. Ou seja, o modelo dessa urbanização desigual estudada neste artigo, não deu grandes passos para uma expansão equilibrada do território da RMN, manifestando-se consequências insustentáveis do processo de ocupação dos municípios, ocorrendo um padrão de rupturas marcadas pelas irregularidades e deficiências das infraestruturas implantadas nas periferias metropolitanas formadas pelos municípios mais afastados da cidade-polo Natal, em especial. Ao passo que na porção funcional do território metropolitano, constituído por uma morfologia formada pela conurbação e transbordamento do crescimento urbano de Natal no sentido de Parnamirim e São Gonçalo do Amarante, respectivamente, seguiu um modelo de cidade constituída por estilo de vida em que a ocupação dos pontuais espaços livres existentes gerou uma hiper valoração dos locais de moradia, como é o caso dos bairros do sudoeste do município de Parnamirim.

Fenômenos como conurbação e transbordamento, espraiamento do território e dispersão, além da relação entre os corredores metropolitanos, motores de crescimento, foram vistos sob a ótica da dinâmica de expansão urbana dos municípios, a existência de infraestrutura e a espacialização das camadas de renda da população ao longo da Área Metropolitana Funcional, principalmente. Uma vez que, onde havia estoques de terras urbanizadas o preço do imóvel era mais caro e ocorreu concentração de ocupação por famílias da faixa 02 de renda e, onde existia solo ainda por urbanizar, o preço de terra era mais baixo e houve maior concentração de ocupação por famílias da faixa 01 de renda, ocupando as terras mais longínquas, consequentemente, mais baratas e sem infraestrutura implantada, muitas vezes. Essa urbanização desigual é vista, pois, como a forma mais atual da urbanização capitalista na RMN, a Urbanização Imobiliária Residencial (Moraes Campos, 2015).

Todas essas dinâmicas da Urbanização Imobiliária Residencial se configuraram em distintos arranjos espaciais que resultaram na forma atual da configuração espacial da RMN e em seu processo de metropolização, como foi visto, sob influência direta da urbanização capitalista promovida pelo capital imobiliário residencial por meio de uma modalidade peculiar de produzir e estruturar o espaço urbano desigual e insustentável.

## **2. Bibliografia**

Clementino, M. do L. M. y Silva, M. G. da; Pereira, W. E. N. 2009. *Transformações recentes na economia da Região Metropolitana de Natal*. Natal: UFRN.

Clementino, M. do L. M.; Ferreira, A. L. (orgs.). 2015. *A metropolização de Natal em debate*. Natal: transformações na ordem urbana. 1 ed. Rio de Janeiro: Letra Capital.

Ferreira, A. L.; Silva, A. F. C. da. (2012): Imobiliário-Turístico no litoral nordestino - investimentos estrangeiros e impactos locais nas praias potiguaras. Em: Fonseca, Maria Aparecida Pontes da (org.). Segunda residência: Lazer e turismo. Natal: EDUFRN, p. 127-155.



Font, A. 2005. *Transformacions urbanitzadores 1977-2000: Àrea metropolitana i regió urbana de Barcelona*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis. – 2006: *Transformacions urbanitzadores a l'Àrea e la Regió Metropolitana de Barcelona 1977-2000*. Barcelona: Mancomunitat de Municipis. 2007: *La explosión de la ciudad: Transformaciones territoriales en las regiones urbanas de la Europa Meridional*. Madrid: Ministerio de Vivienda. 2012: *Patrons urbanístics de les activitats econòmiques*. Regió Metropolitana de Barcelona. Institut d'Estudis Territorials. Barcelona: Generalitat de Catalunya.

Fundação de Apoio ao Desenvolvimento da Universidade Federal do Pernambuco – FADE. 2007. *Diagnóstico para o Plano Estratégico Natal – uma metrópole em formação. Produto 3 – Relatório Temático da Dimensão Físico-Territorial*. Natal: Governo do Estado do Rio Grande do Norte.

Fundação João Pinheiro. 2012. *Déficit habitacional no Brasil 2009*. Belo Horizonte: Centro de Estatística e Informações.

Gomes, R. de C. da C. 2009. *Dinâmica territorial no espaço metropolitano de Natal*. In: CLEMENTINO, Maria do Livramento Miranda; PESSOA, Zoraide Souza. *A metropolização de Natal em debate. Natal: uma metrópole em transformação*. Natal.

Harvey, D. 2006. *Os limites do Capital*. São Paulo: Boitempo. – 2011: *O enigma do capital: e as crises do capitalismo*. São Paulo: Boitempo.

Lei do Programa Minha Casa Minha Vida 1. 2009. Texto aprovado pela Lei nº 11.977/2009, de 07 de julho de 2009. DOU, Diário Oficial da União/Brasil (2009).

Lei do Programa Minha Casa Minha Vida 2. 2011. Texto aprovado pela Lei nº 12.424/2011, de 16 de junho de 2011. DOU, Diário Oficial da União/Brasil (2011).

Morais Campos, T. M. da C. 2015. *Urbanização Imobiliária Residencial: uma leitura da configuração espacial da Região Metropolitana de Natal/Brasil*. (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte (UFRN).

Observatório das Metrôpoles. 2012. *Metropolização Turística: dinâmica e reestruturação dos territórios em Salvador, Recife, Fortaleza e Natal – estudos comparativos para o Nordeste (Núcleo RMN)*. Relatório Final de Pesquisa. [S.l.]: Projeto INCT.

Silva, A. F. C. da. *O litoral e a Metrópole. Dinâmica imobiliária, turismo e expansão urbana na Região Metropolitana de Natal-RN*. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Natal: Universidade Federal do Rio Grande do Norte, 2010.

---

<sup>1</sup> Denominação utilizada para o caso o específico da Região Metropolitana de Barcelona (Font, 2012) e que está sendo utilizada neste estudo guardando as devidas proporções e realidades distintas entre essas duas Regiões Metropolitanas.

<sup>2</sup> De acordo com a Lei 11.977/09, a meta do PMCMV correspondia à construção de 1 milhão de unidades habitacionais para famílias com renda entre 0 e 10 salários mínimos. A meta do PMCMV 2 era a construção de 2 milhões de unidades habitacionais para famílias com renda de até R\$ 4.650,00 (dez salários mínimos). Sendo 60% delas direcionadas a famílias com renda mensal de até R\$ 1.395,002 (três salários mínimos naquele ano), com um investimento de R\$ 71,7 bilhões. Como diretrizes, a redução do déficit habitacional, a distribuição de renda e inclusão social e a dinamização do setor da construção civil e geração de trabalho.

<sup>3</sup> Essa quantidade de empreendimentos trabalhados neste estudo corresponde ao que foi levantado com base cartográfica georeferenciada, confirmada pelas informações de localizações das Secretarias dos municípios envolvidos, alimentada pelas tabelas dos imóveis contratados pela CEF ano a ano (2009-2014), com dados como nomes, logradouros, construtoras, número de unidades, tipologia, produto (FGTS ou FAR Alienação) dentre outros. Portanto, é importante ressaltar que ficaram de fora alguns empreendimentos contratados pela CEF, nesse mesmo período, mas que não tinham as informações completas que subsidiassem este estudo. Ficaram de fora também os empreendimentos financiados pelos bancos privados.

<sup>4</sup> Corredores metropolitanos é utilizado por Font (2012) em seu livro *“Patrons urbanístics de les activitats econòmiques – Regió Metropolitana de Barcelona* no contexto de Região Metropolitana de Barcelona e que aqui, nessa pesquisa, levou-se em consideração o contexto de Região Metropolitana de Natal (RMN) no Nordeste Brasileiro. Este autor também analisa o sistema urbano como variável de análise para esses “corredores metropolitanos”, porém neste artigo não foi considerado.

<sup>5</sup> Expressão utilizada por Font (2012: 46).